

PODER JUDICIÁRIO

c-1944/07



JUIZ
AUXILIAR

SÃO PAULO
8ª Vara Cível - Santo Amaro

JUIZO DE DIREITO DA

Cível - Santo Amaro

CARTÓRIO DO ____º OFÍCIO

ESCRIVÃO(A) DIRETOR(A) MARCIA MARINHO COELHO SANMARTIN

08 Vara Cível
Foro Regional II - Santo Amaro

Processo: 583.02.2007.170001-7/000000-000



Grupo: 1.Cível
Ação: 121-Despejo por Falta de Pagamento
Valor da Causa : R\$49.200,00 *58.278,75*
Data Distribuição : 14/12/2007 Hora: 11:09
Data Alteração : 14/12/2007 Hora: 16:48
Tipo de Distribuição : Livre

RTE: LIN CHANG CHIH
ADV: CAMILLE JEZLER NICOLAU
OAB: 213373/SP

RDO: ELIENE DIMITRIOS RODITIS e outro(s)

Nº DE ORDEM: 01.08.2007/001944



Em
autuo
que s
Eu, _

1º VOLUME

., subscr.

REG.

LIVRO

07.170001-7

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - SP

1189 200712131129 583.02.2007.170001-70

LIN CHANG CHIH, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº M-346.677, inscrito no CPF sob nº 014.668.876-72, residente e domiciliado à Rua Abílio Soares, nº 760, ap.121, São Paulo, SP, por seus advogados infra-assinados (doc.1), vem respeitosamente à presença de V. Exa., propor a presente

AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA LOCATÍCIOS

nos termos do artigo 62, "caput" e inciso I e seguintes da Lei do Inquilinato n.º 8.245/91, em face de **ELIENE DIMITRIOS RODITIS**, brasileira, solteira, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº19.262.993, inscrita no CPF/MF sob nº 114.490.008-51, residente e domiciliada à Rua Guararapes, nº450, ap.102, 04561-000, São Paulo, SP e **ROSELI LIVERARO**, brasileira, solteira, industriaria, inscrita no CPF/MF sob nº 030.919.548-97, residente e domiciliada à Rua Guararapes, nº450, ap.82, 04561-000, São Paulo, SP, pelos motivos de fato e de direito a seguir aduzidos:

1. O Suplicante na qualidade de proprietário do imóvel situado à Rua Guararapes, nº1943, São Paulo, Capital, locou-o as Suplicadas, mediante o aluguel mensal atual de R\$ 4.100,00 (quatro mil e cem reais), mais os encargos locatícios, conforme contrato de locação em anexo (doc.2/8).

nm

2. Por motivos inexplicáveis deixaram as Suplicadas de pagar o aluguel dos meses de Setembro/2007 e Outubro/2007, conforme abaixo discriminados. Vale ressaltar que nos termos da cláusula 6ª do contrato celebrado entre as partes, o pagamento dos alugueres e encargos é realizado mediante depósito em conta corrente, razão pela qual deixa de juntar recibos locatícios:

| | SET/2007 | OUT/2007 |
|------------------|-----------------|-----------------|
| Aluguel | R\$4.100,00 | R\$4.100,00 |
| Multa 10% | R\$ 410,00 | R\$ 410,00 |
| Sub-total | R\$4.510,00 | R\$4.510,00 |
| Valor atualizado | R\$4.523,52 | R\$4.510,00 |
| Juros 1%a.m. | R\$ 45,23 | R\$ 0,00 |
| Total | R\$4.568,75 | R\$4.510,00 |

TOTAL GERAL: R\$ 9.078,75

Valores atualizados até novembro/2007, índice da Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária de Débitos Judiciais, DOE Just. de 08/11/2007, Administrativo, p.5, com juros até novembro de 2007.

3. Diante das tentativas infrutíferas de solução amigável, não restou aos Suplicantes outro meio senão o de requerer que se digne V. Exa. determinar a citação das Requeridas, por oficial de justiça, **nos endereços residenciais e/ou comerciais indicados**, inclusive de sub-locatários se houverem, para responder os termos da presente ação, sendo-lhes permitido, se quiser, o pagamento dos alugueres vencidos e vincendos e dos encargos devidos, acrescidos de juros, correção monetária, custas e **honorários advocatícios de 20% sobre o valor da causa**, desde que requeira no prazo da contestação sob pena de não o fazendo, ser a presente julgada procedente com a conseqüente decretação do despejo, sendo as Suplicadas condenadas ao pagamento do principal e acessórios assim já pedidos.

Requer ainda a **cientificação da presente, aos fiadores:**

- Sr. **Rubens Casas Filho**, brasileiro, empresário, casado, portador da cédula de identidade R.G. 7.204.364 e inscrito no CPF/MF sob n.º

04

RICARDO NICOLAU
Advogados Associados

003.643.778-60 e Sra. **Vera Lucia de Souza Carvalho Casas**, brasileira, do lar, casada, portadora da cédula de identidade RG nº 12.575.081, inscrita no CPF/MF sob nº 003.643.778-6, ambos residentes e domiciliados à Av. Giovanni Gronchi, nº 6675, ap.112, Bloco 4, Edifício Campo Grande, 05724-005, São Paulo, SP.

- Sr. **Georges Dimitrios Roditis**, grego, casado, aposentado, portador da cédula de identidade RNE W-667.185-0, inscrito no CPF/MF sob nº 322.719.138-53, e Sra. **Maria José de Souza Roditis**, brasileira, casada, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 15.584.651, inscrita no CPF/MF sob nº 322.719.138-53, ambos residentes e domiciliados à Rua Guararapes, nº 450, ap.102, 04561-000, São Paulo, SP.

4. Protesta provar o alegado por todos os meios em direito admitidos, notadamente o depoimento pessoal do Suplicado sob pena de confissão, juntada de documentos, etc.


5. Dá-se a presente o valor de R\$49.200,00 (quarenta e nove mil e duzentos reais).

Termos em que, por ser de Justiça,
D. e A. esta com os documentos que a instruem,

Pede Deferimento.

São Paulo, 3 de dezembro de 2007.

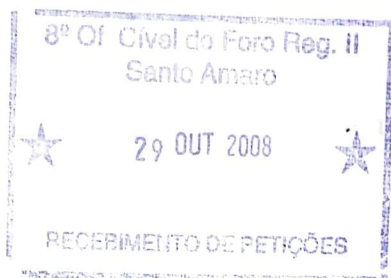
RICARDO NICOLAU
OAB/SP 63.872


CAMILLE JEZLER NICOLAU
OAB/SP 213.373

prot.

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO
DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - DE SANTO
AMARO.**

02



Processo nº 583.02.2007.170001-7

Controle: 1944/07

ELIENE DIMITRIOS RODITIS E ROSELI LEVERARO, já qualificadas nos autos em epígrafe, por sua curadora especial, **CRISTIANE MOTA**, nomeada nos termos do convênio da Defensoria Pública do Estado com a Ordem dos Advogados do Brasil, conforme ofício acostado aos autos, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência apresentar **CONTESTAÇÃO** à Ação de Despejo por Falta de Pagamento, movida por **LIN CHANG CHIH**, nos termos do art. 300 e 302 parágrafo único, do Código de Processo Civil, pelas razões de fato e de direito a seguir aduzidas:

PRELIMINAR

Inicialmente, é de se dizer que as Rés não foram devidamente citadas, nos termos do Código de Processo Civil, vez que a carta de citação

62
por hora certa, foi recebida por terceiros, estranhos a relação jurídica firmada entre as partes.

Assim, a falta de citação válida induz a nulidade do processo, é indispensável a citação para a validade do processo, nos termos do artigo 214 do Código de Processo Civil.

Ainda que seja rejeitada a preliminar argüida, no mérito, improcede a ação.

DO MÉRITO

Às fls 08/14 consta que a vigência do contrato firmado entre as partes seria de 28/02/2003 a 27/02/07, ou seja, após esse período houve a prorrogação do contrato por prazo indeterminado, vez que não houve a denúncia por parte do Locador, conforme dispõe o artigo 56 §único da lei. 8.245 de 18.10.1911.

Em decorrência disso, o Autor deveria ter denunciado por escrito o contrato, concedendo prazo de trinta dias para as Rés desocupar o imóvel, o que não foi feito pelo Autor, assim carece de fundamento a ação proposta, pois não observou o art. 56 e 57 da lei de locação.

Ou seja, o contrato torna-se prorrogado por prazo indeterminado - a lei prevê que o locador deve solicitar a desocupação por escrito e conceder o prazo de 30 dias para desocupação, nos termos dos artigos 56 e 57 da referida lei.

Ademais, O Autor não juntou aos autos qualquer prova de notificação ou envio de carta, que demonstrasse a tentativa de composição amigável, como o narrado.

02


O Código de Processo Civil brasileiro adotou a a teoria da concentração da defesa na contestação, também chamado como princípio da eventualidade, mas ao curador especial e ao advogado dativo, esta regra não se aplica, nos termos do art. 302 § único.

Portanto, refuta ainda todos os demais pontos por negativa geral.

POR TODO O EXPOSTO, requer a extinção do processo sem julgamento do mérito nos termos do art. 267, IV do Código de Processo Civil. E caso não acolhida a preliminar ora argüida, no mérito, requer seja julgada IMPROCEDENTE A AÇÃO, com a condenação das custas processuais.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

São Paulo, 28 de outubro de 2008.


CRISTIANE MOTA
OAB/SP 247.961



PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO
AMARO

73
al

Vistos.

LIN CHANG CHIH move ação de despejo por falta de pagamento cumulada com pedido de cobrança contra **ELIENE DIMITRIOS RODITIS e ROSELI LIVERARO**.

Em síntese o autor aduz que é proprietário o imóvel descrito na inicial, o qual se encontra locado às rés através de contrato escrito, para fins não-residenciais, atualmente prorrogado por prazo indeterminado. Ocorre que as demandadas encontram-se inadimplentes, pois deixaram de pagar os aluguéis vencidos a partir de setembro de 2007, conforme planilha de fls. 03, perfazendo o débito total em R\$9.078,75. Assim, requerem seja a ação julgada procedente, decretando-se o despejo, condenando as demandadas ao pagamento dos locativos vencidos e vincendos, acrescidos de juros e correção monetária, bem como aos encargos da sucumbência.

Citadas, com hora certa, as requeridas contestaram o pedido por intermédio da curadora especial nomeada. Em preliminar, requereram a nulidade da citação. No mérito, acrescentaram que o autor deveria ter denunciado por escrito o contrato, concedendo prazo de trinta dias para desocupação.

Réplica a fls. 67/68.

Vieram documentos.

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO
AMARO

fls
ml

DECIDO.

Conheço do pedido nesta fase. Faço-o com supedâneo no artigo 330, inciso I do Código de Processo Civil. A matéria ventilada é unicamente de direito.

O pedido é procedente.

Assim é que a citação é válida.

Conforme se verifica a fls. 44 verso, o oficial de justiça, que tem fé pública, dirigiu-se diversas vezes, em dias e horários alternados, inclusive foi atendido pela funcionária do estabelecimento e informou em sua certidão que havia suspeita de ocultação.

Ressalte-se que não se exige que a carta de citação, expedida nos termos do artigo 229 do CPC, seja recebida pessoalmente pela parte. Basta que tenha sido enviada ao seu endereço e recebida, ainda que por terceiro.

No mérito, em que pesem as alegações da Curadora Especial nomeada, não têm razão as contestantes.

A presente demanda tem por fundamento a ausência de pagamento dos aluguéis, sendo desnecessária a prévia denúncia do contrato.

Outrossim, não foi apresentado qualquer fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, impondo-se o integral acolhimento de sua pretensão.

Diante do exposto, julgo **PROCEDENTE** o pedido, decretando o despejo das requeridas fixando-lhes o

g



PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO
AMARO

75
ml

prazo de trinta dias para desocupação do imóvel contados da notificação. Condene as requeridas ao pagamento dos locativos e encargos da locação vencidos e descritos na planilha de fls. 3, bem como dos vincendos até a data da efetiva desocupação do imóvel, incidindo juros de mora de 1% ao mês, além de correção monetária, a partir do vencimento de cada locativo.

As requeridas arcarão com as despesas processuais, incluídos honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da condenação atualizado.

Caso o autor pretenda a execução provisória do julgado deverá prestar caução de doze vezes o valor do aluguel atualizado até o depósito.

Fixo os honorários da Curadora Especial no teto da tabela. Expeça-se certidão.

P.R.I.

26 NOV 2008

São Paulo, 26 de novembro de 2.008.

Alessandra Laperuta Nascimento Alves de Moura
Juíza de Direito

CERTIDÃO
CERTIDÃO DE QUANTIA
CERTIDÃO DE QUANTIA
CERTIDÃO DE QUANTIA
CERTIDÃO DE QUANTIA
CERTIDÃO DE QUANTIA
CERTIDÃO DE QUANTIA
CERTIDÃO DE QUANTIA
CERTIDÃO DE QUANTIA
CERTIDÃO DE QUANTIA

153
AA



ANHEMBY
ALUGOU
5505-1933

9 15 28

154
AA





156
~~AA~~



153
~~AA~~



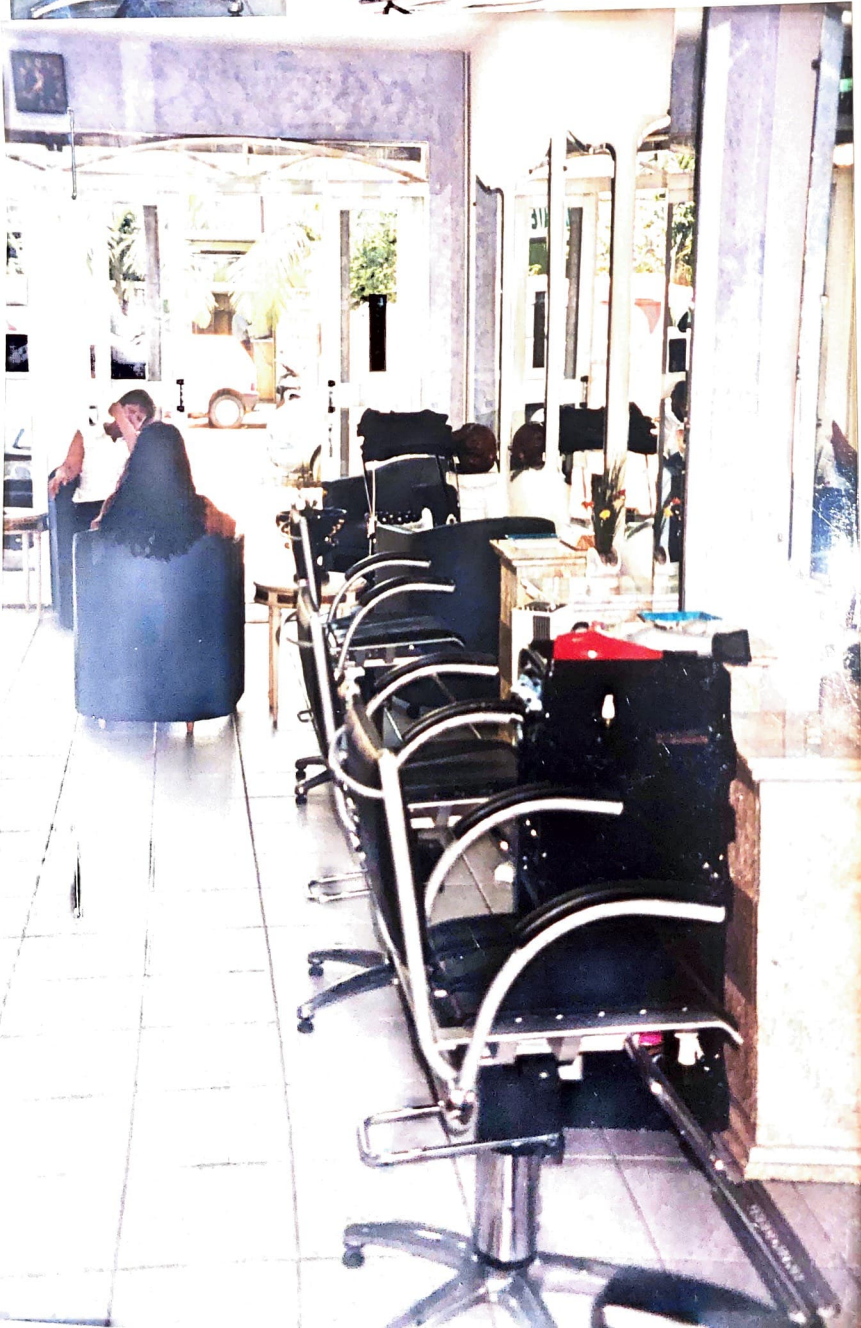
458

~~AA~~



457

~~AA~~



160

AA

159

AA



261
~~261~~

162 / 163
AB



O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

Certifica, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, deles consta a matrícula do teor seguinte:

NO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula 44.832

ficha 01

de São Paulo

São Paulo, 09 de janeiro de 19 80

IMÓVEL: O apartamento nº 102, localizado no 10º andar do EDIFÍCIO DOS MANACÁS, situado à Rua Guerrepes, nº 450, no 30º distrito-Ibirapuera, com a área útil de 54,00 metros quadrados, área comum de 27,85 metros quadrados, área de garagem de 24,90 metros quadrados com a área total de 105,75 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 18,865 metros quadrados ou 1,8865% do terreno. Contribuinte nº

PROPRIETARIA: GEINCO GRUPO EXECUTIVO DE EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÃO LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Frei Caneca, nº 1.407, 8º and., conjuntos nºs 803/808, C.G.C. M.F. nº 01.358.068/0001-50.

TÍTULO AQUISITIVO: R.2 da matrícula 10.697; R.2 da matrícula 10.699, e Av. 3 e R.4 da Matrícula 24.259, todas deste Registro. O escrevente habilitado, Rosvaldo Cassaro, (Rosvaldo Cassaro). O Oficial. Matrícula 44.832 - São Paulo, 09 de janeiro de 1980

Imovel da matrícula, encontra-se gravado por uma hipoteca constituída por instrumento particular de 11 de abril de 1978 e constante do R.2 da Matrícula nº 24.259, deste Registro, à favor da CEESP CAIXA ECONOMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A., pelo valor de CR\$ 20.943.628,00 - prédio todo. O escrevente habilitado, Rosvaldo Cassaro, (Rosvaldo Cassaro). O Oficial. Matrícula 44.832 - São Paulo, 09 de janeiro de 1980

Instrumento Particular de 20 de dezembro de 1979, constante do Livro 1, folha 100, do Registro de Imóveis nº 15, do Cartório de Registro de Imóveis nº 15, da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, em que a credora CEESP CAIXA ECONOMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A., tendo recebido a quantia de CR\$ 1.234.086,40, desligou a garantia hipotecária constante da Av. 1º imóvel da matrícula nº 44.832. O escrevente habilitado, Rosvaldo Cassaro, (Rosvaldo Cassaro). O Oficial.

continua no verso

15º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP

479021

3001-AA

3001-46001-49000-0611

matricula
44.832

ficha
01
verso

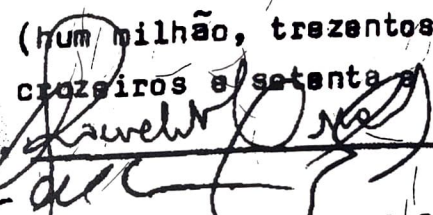
R.3 - 44.832 - São Paulo, 09 de Janeiro de 1.980

TRANSMITENTE: GEINCO GRUPO EXECUTIVO DE EMPREENDIMENTOS E IN-
CORPORAÇÃO LTDA., já qualificada como proprietária.

ADQUIRENTES: ANGELO CAMPANATI NETO e sua mulher VANILDA GIAN-
FRANCESCO CAMPANATI, brasileiros, casados sob o regime de co-
munhão de bens em 21.03.1974, ele tecnico industrial, ela es-
cretaria, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua João
Amaro, nº 220, CIC nºs 530.403.928-91 e 500.470.198-91 e RG.
nºs. 6.808.209 e 4.831.535, respectivamente.

TITULO: Compra e Venda.

FORMA DO TITULO: Instrumento Particular de 20 de dezembro de
1.979.

VALOR: CR\$ 1.378.049,74 (um milhão, trezentos e setenta e oi-
to mil, quarenta e nove cruzeiros e setenta e quatro centavos)
O escrevente habilitado, , (Rosvaldo
Cassaro). O Oficial.

R.4 - 44.832 - São Paulo, 09 de janeiro de 1.980

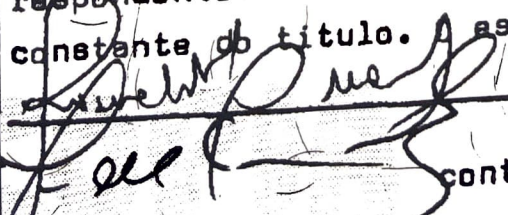
DEVEDORES: ANGELO CAMPANATI NETO, e sua mulher VANILDA GIAN-
FRANCESCO CAMPANATI, já qualificados como adquirentes.

CREDORA: CAIXA ECONOMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A CEESP, com
sede nesta Capital, à Rua XV de Novembro 111, C.G.C. M.F. nº
43.073.394/0001.

TITULO: Hipoteca

FORMA DO TITULO: Instrumento Particular de 20 de dezembro de
1.979.

VALOR: CR\$ 1.234.086,40 (um milhão, duzentos e trinta e qua-
tro mil, oitenta e seis cruzeiros e quarenta centavos), cor-
respondentes à 2.878,00000 UPCs do BNH, pagáveis na forma
constante do titulo. O escrevente habilitado,

, (Rosvaldo Cassaro). O Oficial.

continua na ficha / 02

matricula
44.832

ficha
02

de São Paulo

São Paulo, 10 de janeiro de 1980

No. 5 - 44.832 - São Paulo, 10 de janeiro de 1980

Matrícula Hipotecaria Integral nº 7915/1303, série D1, emitida em 20 de dezembro de 1979, pela credora CAIXA ECONOMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, pelo valor de CR\$ 1.234.086,40, com o nome ANGELO CAMPANATI NETO, e sua mulher VANILDA GIAM FRANCESCO CAMPANATI, já qualificados como adquirentes, tendo como favorecida a própria emitente e garantida pela hipoteca constante no R.4 da matrícula. O Escrevente Habilitado, (Rosvaldo Cassero), O Oficial.

No. 6 - 44.832 - São Paulo, 17 de junho de 1981

TRANSMITENTES: ANGELO CAMPANATI NETO, e sua mulher VANILDA GIAM FRANCESCO CAMPANATI, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei numero 6515/77, ele tecnico industrial, ela do lar, RG. numeros 6.808.209-SP e 4.831.535-SP e CICs numeros 530.403.928-91, e 500.470.198-91, residentes e domiciliados neste Capital, na Rua Paschoal Paes, numero 455, Brooklin.

ADQUIRENTES: GEORGES DIMITRIOS RODITIS, e sua mulher MARIA JOSE DE SOUZA RODITIS, ele grego, ela brasileira, casados sob o regime da comunhão de bens, na vigencia da lei 6515/77, industrial, ela do lar, RG. numeros mod. 19, nº 1.940.144 -- DOPS, e, 15.584.651-SP, CIC em conjunto numero 322.719.138-53 residentes e domiciliados neste Capital, na Rua Guararapes, numero 450, Apartamento 102, Brooklin.

TITULO: Compra e venda

FORMA DO TITULO: Instrumento Particular de 05 de junho de 1981.

VALOR: CR\$ 2.359.056,44 (Dois milhões, trezentos e cinquenta e nove mil, cinquenta e seis cruzeiros e quarenta e quatro -- -continua no verso -

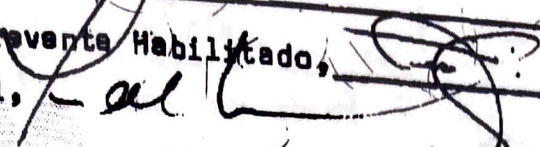
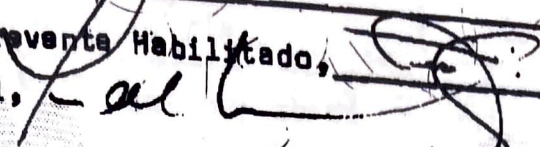
matricula



44.832



ficha

02

verso

centavos). O Escrevente Habilitado,  (Nelson Amoroso). O Oficial, 

Av. 7 - 44.832 - São Paulo, 17 de junho de 1981
Do Instrumento Particular de 05 de junho de 1981, verifica-se que a credora CAIXA ECONOMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - CEESP, aceitou a responsabilidade assumida por GEORGES DIMITRIOS RODITIS e sua mulher, MARIA JOSÉ DE SOUZA RODITIS, já qualificados como adquirentes, para pagamento do saldo no valor de CR\$ 2.359.056,44, correspondentes a 2.687,28093 UPCE do BNH, de Hipoteca constante do R.4 da matrícula, pagáveis por meio de 163 prestações mensais e sucessivas, aos juros de 10% ao ano, sendo a primeira prestação no valor de CR\$ 25.126,60, com vencimento em 19 de junho de 1981. O Escrevente Habilitado,  (Nelson Amoroso). O Oficial, 

Av. 8 - 44.832 - São Paulo, 17 de junho de 1981
Da reformulação datada de 05 de junho de 1981, e constante da cédula hipotecária integral numero 7915/1303 série 01, averbada sob numero 5, e de acordo (com a subrogação feita e averbada sob numero 7, consta atualmente como devedores da referida cédula os Srs. GEORGES DIMITRIOS RODITIS e sua mulher - MARIA JOSÉ DE SOUZA RODITIS, pelo valor de CR\$ 2.359.056,44. O Escrevente Habilitado,  (Nelson Amoroso). O Oficial, 

AV. 09 - 44.832 - São Paulo, 25 de agosto de 1998.
Pelo termo de quitação datado de 21 de outubro de 1991, e contido na cédula hipotecária integral nº 7915/1303, série 01, emitida em 20 de dezembro de 1979, verifica-se que a hipoteca continua na ficha 03

matrícula
44.832

ficha
03

São Paulo, 25 de Agosto de 1998

Objeto do R. 04 e Av.07 da presente matrícula foi quitada ficando em consequência cancelada, bem como cancelada fica a referida cédula averbada sob nos 5 e 8. O Escrevente autorizado (José Odival Figueiredo-Alheiros). O Oficial Substituto (Nelson Amoroso).

N.º 10 - 44.832 - São Paulo, 13 de agosto de 2009.
(prenotação n.º 572.198 - 07/08/2009).

REQUIS: ELIENE DIMITRIOS RODITIS, brasileira, solteira, advogada, RG. n.º 19.262.993, CPF. n.º 114.490.008-51, residente e domiciliada nesta Capital à rua Bacatava n.º 81, apartamento 91 - Itaim Bibi; GEORGES DIMITRIOS RODITIS, grego, encarregado geral de obras, RNE. n.º 667185-0, CPF. n.º 322.719.138-53 e MARIA JOSÉ DE SOUZA RODITIS, brasileira, comerciante, RG. n.º 15.584.651, CPF. n.º 307.959.888-18, casados sob o regime da comunhão de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital na rua Guararapes n.º 450, apartamento 102 - Brooklin.

AUTOR: NEWTON TEIXEIRA, brasileiro, casado, do comércio, RG. n.º 2.317.244, CPF. n.º 066.228.108-00, residente e domiciliado nesta Capital na avenida Rangel Pestana n.º 61.

TÍTULO: PENHORA.

FORMA DO TÍTULO: Certidão passada em 02 de julho de 2009, assinada digitalmente por Silvia Giantomazzo, da 7.ª Vara Cível desta Capital, extraída dos respectivos autos da Ação de Cumprimento de Título Executivo Judicial - processo n.º 002.06.181332-8, que o autor move contra os réus, sendo nomeados depositários Georges Dimitrios

Continúa no Verso

matrícula

44.832

ficha

003

verso

Roditis e Maria José de Souza Roditis.

VALOR: R\$ 23.748,00 (vinte e três mil, setecentos e quarenta e oito reais). A Escrevente autorizada, Renata Tizue Mikami Miranda (Renata Tizue Mikami Miranda). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso (Nelson Amoroso).

Nada mais consta com relação ao(s) imóvel(is) da(s) matrícula(s) certificada(s), com referência a alienações e constituições de ônus reais, inclusive aqueles decorrentes de citações reais ou pessoais reipersecutórias, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 10/11/2011, além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s). O referido, em forma reprográfica, nos termos do §1º. do Artigo 19º. da Lei nº. 6015 de 31/12/1973, é verdade e dá fé São Paulo, 11/11/2011.

JOSÉ H. O. NASCIMENTO / ESCRIVENTE AUTORIZADO

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---------|-----------|--------|----------|-------|----------|------------|----------|---------------|----------|-------|-----------|
| <p>15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital ROSWALDO CASSARO Oficial NELSON AMOROSO Oficial Substituto (art.20 §§ 1º. à 5º. - Lei 8935/94) José Roberto Lopes de Oliveira José Odival Figueiredo Malheiros Paulo Ademir Monteiro Oficiais Substitutos Ângelo Moacyr Gregolin Roméu Alves da Silva José Henrique de Oliveira Nascimento Escreventes Autorizados (art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94) Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 4º. Andar São Paulo - Telefones 3255-9844 e 3255-9537</p> | <p>15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital</p> <table border="0"> <tr><td>Oficial</td><td>R\$ 20,83</td></tr> <tr><td>Estado</td><td>R\$ 5,92</td></tr> <tr><td>Apos.</td><td>R\$ 4,39</td></tr> <tr><td>Reg. Civil</td><td>R\$ 1,10</td></tr> <tr><td>Trib. Justiça</td><td>R\$ 1,10</td></tr> <tr><td>Total</td><td>R\$ 33,34</td></tr> </table> <p>ESTADO E TAXA APÓS Guia Nº. 219/11/11</p> | Oficial | R\$ 20,83 | Estado | R\$ 5,92 | Apos. | R\$ 4,39 | Reg. Civil | R\$ 1,10 | Trib. Justiça | R\$ 1,10 | Total | R\$ 33,34 |
| Oficial | R\$ 20,83 | | | | | | | | | | | | |
| Estado | R\$ 5,92 | | | | | | | | | | | | |
| Apos. | R\$ 4,39 | | | | | | | | | | | | |
| Reg. Civil | R\$ 1,10 | | | | | | | | | | | | |
| Trib. Justiça | R\$ 1,10 | | | | | | | | | | | | |
| Total | R\$ 33,34 | | | | | | | | | | | | |

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."

798
J

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - COMARCA DE SÃO
PAULO - SP.

PROCESSO Nº 0170001-71.2007.8.26.0002 (1944/2007)



J. ds.
SP 11/11/15
Cunha

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO
requerida por LIN CHANG CHIH contra ELIENE DIMITRIOS
RODITIS, atendendo à determinação de V. Exa., à fls. 780,
vem, com a devida vênia, apresentar a estimativa de seus
honorários periciais em R\$ 5.500,00 (CINCO MIL E QUINHENTOS
REAIS), para o trabalho de avaliação designado por este M.M.
Juízo do seguinte bem imóvel:

DO IMÓVEL:

Rua Guararapes, nº 450

Apartamento 102, Edifício dos Manacás

30º Subdistrito do Ibirapuera, São Paulo – SP

Matrícula: 44.832 - 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP

Contribuinte: 085.129.0158-6

Au = 54,00 m²

Ac = 27,85 m²

At = 105,75 m²

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

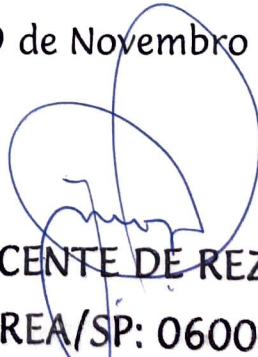
Para a avaliação do imóvel em questão, este Perito informa que elaborará um minucioso trabalho, o qual compreenderá um detalhado estudo sobre o referido bem, obedecendo às seguintes etapas:

- ⇒ Diligência ao local do imóvel, verificando sua exata localização e melhoramentos públicos;
- ⇒ Descrição do edifício;
- ⇒ Elaboração de croqui;
- ⇒ Documentações fotográficas, ilustrando as principais características construtivas e de acabamentos do imóvel, bem como da rua onde este se localiza;
- ⇒ Coleta de paradigmas, para a composição do valor unitário;
- ⇒ Análise algébrica dos elementos coletados na mesma região geoeconômica do imóvel em estudo;
- ⇒ Respostas a quesitos;
- ⇒ Elaboração do Laudo Avaliatório, utilizando o emprego do Método Comparativo Direto, para a determinação do valor real de mercado do imóvel em questão.

Informa ainda que a presente estimativa refere-se aos seus honorários periciais definitivos, já incluídas as despesas necessárias para a elaboração do laudo avaliatório oficial.

Termos em que,
P. Deferimento.

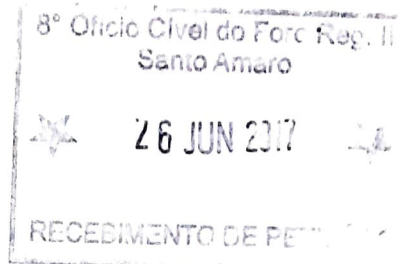
São Paulo, 09 de Novembro de 2015.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 8ª VARA
CÍVEL - FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - SÃO PAULO/SP**

Autos nº: 0170001-71.2007.8.26.0002

Ação de Despejo - Cumprimento de Sentença



LIN CHANG CHIH, atendendo a r decisão de fls. [despacho publicado no dia 12 de junho de 2017] comunica que o débito atualizado até a resente data totaliza a quantia de R\$ 370.120,25 (trezentos e setenta mil cento e vinte reais e vinte e cinco centavos) consoante a anexa memória de cálculo.

De ressaltar, no entanto, que deste valor foram feitas duas novas operações: a) subtração dos R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) pagos pela executada; b) adição dos 10% (dez por cento) referentes aos honorários da execução de sentença, vejamos:

| RESUMO DA DÍVIDA COBRADA NESRES AUTOS |
|---|
| TOTAL APURADO E ATUALIZADO - TABELA PRÁTICA DO TJ/SP |
| Sub total R\$ 407.132,27 em 19/06/2017 |
| a) subtração dos R\$ 5.000,00 |
| b) adição dos 10% de honorários advocatícios - execução |
| TOTAL - R\$ 437.885,07 |

ELAINE SICOLI
OAB/SP 82.069

KEITY J. MARRONI
OAB/PR 50.927
OAB/SP 345.663-A

1021
2

Por oportuno, vale lembrar que foi determinada a avaliação do bem imóvel penhorado e, na sequência, concedido por este R Juízo o parcelamento dos honorários do ilustre Sr. Perito designado, assim, requer digno-se V. Excelência de determinar **prazo para o início do pagamento ao Sr. Expert**, objetivando a pretendida execução do trabalho.

De outra parte requer, ante o que já ficou decidido nestes autos, que a penhora do bem imóvel anteriormente deferida e realizada, pelo competente Cartório de Registro de Imóveis, seja retificada para constar que a constrição deve recair sobre a integralidade do débito - ou seja, no valor de R\$ 437.885,07 - e não somente sobre a parte correspondente aos honorários advocatícios.

Acresce dizer, que, nos termos do r comando de fls., o Exequente não recebeu quaisquer valores para saldar seu crédito, com exceção da quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) paga em dezembro de 2007 e já descontada do total do débito.

Há nos autos prova de que foram efetivados dois depósitos judiciais pela devedora, para os quais, o exequente pede, desde já, lhe seja deferida por r determinação de V. Excelência a expedição dos mandados de levantamento de tais quantias.

Para maior clareza e a bem da verdade, de frisar que os antigos patronos cobravam nesta execução, apenas a verba honorária, razão pela qual os 02 depósitos realizados pela executada foram feitos sob a rubrica de pagamento de honorários, no entanto, diante do que V. Excelência tão bem determinou em r decisão de fls datada de 01/06/2017, não houve renúncia aos direitos creditórios do exequente, por isso, o total

1022
~
ELAINE SICOLI
OAB/SP 82.069

KEITY J. MARRONI
OAB/PR 50.927
OAB/SP 345.663-A

referente aos depósitos judiciais, por amor a Justiça, devem ser levantados pelo exequente e não por seus antigos patronos, estes receberão no momento oportuno, no decorrer da demanda.

Nessa medida, ratifica o pedido para a expedição de mandado de levantamento em favor do exequente de todos os depósitos judiciais constantes destes autos, pugnando, pelos efetivos descontos tão logo sejam apurados os valores correspondentes.

Por derradeiro, ante tudo o que ficou determinado na r decisão de fls. pede que lhe seja aberta vista dos autos, para falar sobre as eventuais manifestações apresentadas pelos nobres advogados destituídos Dr. Ricardo Nicolau e Dr. Carlos Eduardo Collet e Silva.

Sem prejuízo do acima exposto, requer, ainda, a inclusão **do nome da Executada no cadastro de inadimplentes**, nos termos do disposto no art. 782, § 3º do Código de Processo Civil.

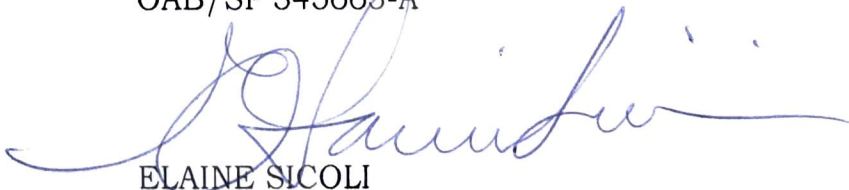
Pede e espera deferimento

São Paulo, de 16 de Junho de 2017.

KEITY J. MARRONI

OAB/PR 50.927

OAB/SP 345663-A



ELAINE SICOLI

OAB/SP 82.069



AASP

Associação dos Advogados
de São Paulo

Associação dos Advogados
de São Paulo

DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO

Descrição: LIN CHANG CHIH

Índice: Tabela prática do TJ de SP (Déb.Judiciais) - 01/10/1964 a 01/01/2999 , Valor , Capitalizada , Mensal

Cálculo não pró-rata de correções

Cálculo não pró-rata de juros

Valores corrigidos até: 19/06/2017

PARCELAS

Descrição: Parcela 1

Valor original em 30/09/2007: R\$ 4.100,00

Valor corrigido: R\$ 7.498,04

Juros Simples de 1,00% mensal no período de 01/10/2007 até 19/06/2017 sobre R\$7.498,04 = R\$8.772,71.

Multa de 10,00% sobre R\$7.498,04 = R\$749,80.

Total da parcela: R\$ 17.020,55

Descrição: Parcela 2

Valor original em 30/10/2007: R\$ 4.100,00

Valor corrigido: R\$ 7.479,34

Juros Simples de 1,00% mensal no período de 01/11/2007 até 19/06/2017 sobre R\$7.479,34 = R\$8.676,04.

Multa de 10,00% sobre R\$7.479,34 = R\$747,93.

Total da parcela: R\$ 16.903,31

Descrição: Parcela 3

Valor original em 30/11/2007: R\$ 4.100,00

Valor corrigido: R\$ 7.456,97

Juros Simples de 1,00% mensal no período de 01/12/2007 até 19/06/2017 sobre R\$7.456,97 = R\$8.575,52.

Multa de 10,00% sobre R\$7.456,97 = R\$745,70.

Total da parcela: R\$ 16.778,19

Descrição: Parcela 4

Valor original em 30/12/2007: R\$ 4.100,00

Valor corrigido: R\$ 7.425,04

Juros Simples de 1,00% mensal no período de 01/01/2008 até 19/06/2017 sobre R\$7.425,04 = R\$8.464,55.

Multa de 10,00% sobre R\$7.425,04 = R\$742,50.

Total da parcela: R\$ 16.632,10

Descrição: Parcela 5

Valor original em 30/01/2008: R\$ 4.100,00

Valor corrigido: R\$ 7.353,71

Juros Simples de 1,00% mensal no período de 01/02/2008 até 19/06/2017 sobre R\$7.353,71 = R\$8.309,70.

Multa de 10,00% sobre R\$7.353,71 = R\$735,37.

Total da parcela: R\$ 16.398,78

Descrição: Parcela 6

Valor original em 28/02/2008: R\$ 4.100,00

Valor corrigido: R\$ 7.303,32

Juros Simples de 1,00% mensal no período de 01/03/2008 até 19/06/2017 sobre R\$7.303,32 = R\$8.179,72.

Multa de 10,00% sobre R\$7.303,32 = R\$730,33.

Total da parcela: R\$ 16.213,37

Descrição: Parcela 7

Valor original em 30/03/2008: R\$ 4.455,83

Valor corrigido: R\$ 7.899,24

Juros Simples de 1,00% mensal no período de 01/04/2008 até 19/06/2017 sobre R\$7.899,24 = R\$8.768,16.

Multa de 10,00% sobre R\$7.899,24 = R\$789,92.

Total da parcela: R\$ 17.457,33

Descrição: Parcela 8

Valor original em 30/04/2008: R\$ 4.455,83

Valor corrigido: R\$ 7.859,16

Juros Simples de 1,00% mensal no período de 01/05/2008 até 19/06/2017 sobre R\$7.859,16 = R\$8.645,08.

Multa de 10,00% sobre R\$7.859,16 = R\$785,92.

Total da parcela: R\$ 17.290,16

Descrição: Parcela 9

Valor original em 30/05/2008: R\$ 4.455,83

Valor corrigido: R\$ 7.809,18

Juros Simples de 1,00% mensal no período de 01/06/2008 até 19/06/2017 sobre R\$7.809,18 = R\$8.512,01.

Multa de 10,00% sobre R\$7.809,18 = R\$780,92.

Total da parcela: R\$ 17.102,11

Descrição: Parcela 10

Valor original em 30/06/2008: R\$ 4.455,83

Valor corrigido: R\$ 7.734,93

Juros Simples de 1,00% mensal no período de 01/07/2008 até 19/06/2017 sobre R\$7.734,93 = R\$8.353,72.

Multa de 10,00% sobre R\$7.734,93 = R\$773,49.

Total da parcela: R\$ 16.862,14

Descrição: Parcela 11

Valor original em 30/07/2008: R\$ 4.455,83

Valor corrigido: R\$ 7.665,17

Juros Simples de 1,00% mensal no período de 01/08/2008 até 19/06/2017 sobre R\$7.665,17 = R\$8.201,74.

Multa de 10,00% sobre R\$7.665,17 = R\$766,52.

Total da parcela: R\$ 16.633,43

Descrição: Parcela 12

Valor original em 30/08/2008: R\$ 4.455,83

Valor corrigido: R\$ 7.620,97

Juros Simples de 1,00% mensal no período de 01/09/2008 até 19/06/2017 sobre R\$7.620,97 = R\$8.078,23.

Multa de 10,00% sobre R\$7.620,97 = R\$762,10.

Total da parcela: R\$ 16.461,30

Descrição: Parcela 13

Valor original em 30/09/2008: R\$ 4.455,83

Valor corrigido: R\$ 7.605,00

Juros Simples de 1,00% mensal no período de 01/10/2008 até 19/06/2017 sobre R\$7.605,00 = R\$7.985,25.

Multa de 10,00% sobre R\$7.605,00 = R\$760,50.

Total da parcela: R\$ 16.350,76

Descrição: Parcela 14

Valor original em 30/10/2008: R\$ 4.455,83

Valor corrigido: R\$ 7.593,61

Juros Simples de 1,00% mensal no período de 01/11/2008 até 19/06/2017 sobre R\$7.593,61 = R\$7.897,36.

Multa de 10,00% sobre R\$7.593,61 = R\$759,36.

Total da parcela: R\$ 16.250,33

Descrição: Parcela 15

Valor original em 30/11/2008: R\$ 4.455,83

Valor corrigido: R\$ 7.555,83

Juros Simples de 1,00% mensal no período de 01/12/2008 até 19/06/2017 sobre R\$7.555,83 = R\$7.782,51.

Multa de 10,00% sobre R\$7.555,83 = R\$755,58.

Total da parcela: R\$ 16.093,92

Descrição: Parcela 16

Valor original em 30/12/2008: R\$ 4.455,83

Valor corrigido: R\$ 7.527,23

Juros Simples de 1,00% mensal no período de 01/01/2009 até 19/06/2017 sobre R\$7.527,23 = R\$7.677,77.

Multa de 10,00% sobre R\$7.527,23 = R\$752,72.

Total da parcela: R\$ 15.957,73

Descrição: Parcela 17

Valor original em 30/01/2009: R\$ 4.455,83

Valor corrigido: R\$ 7.505,46

Juros Simples de 1,00% mensal no período de 01/02/2009 até 19/06/2017 sobre R\$7.505,46 = R\$7.580,52.

Multa de 10,00% sobre R\$7.505,46 = R\$750,55.

Total da parcela: R\$ 15.836,53

Descrição: Parcela 18

1025
2

Valor original em 28/02/2009: R\$ 4.455,83

Valor corrigido: R\$ 7.457,73

Juros Simples de 1,00% mensal no período de 01/03/2009 até 19/06/2017 sobre R\$7.457,73 = R\$7.457,73.

Multa de 10,00% sobre R\$7.457,73 = R\$745,77.

Total da parcela: R\$ 15.661,24

Descrição: Parcela 19

Valor original em 30/03/2009: R\$ 4.800,00

Valor corrigido: R\$ 8.008,95

Juros Simples de 1,00% mensal no período de 01/04/2009 até 19/06/2017 sobre R\$8.008,95 = R\$7.928,86.

Multa de 10,00% sobre R\$8.008,95 = R\$800,89.

Total da parcela: R\$ 16.738,70

Descrição: Parcela 20

Valor original em 30/04/2009: R\$ 4.800,00

Valor corrigido: R\$ 7.992,96

Juros Simples de 1,00% mensal no período de 01/05/2009 até 19/06/2017 sobre R\$7.992,96 = R\$7.833,10.

Multa de 10,00% sobre R\$7.992,96 = R\$799,30.

Total da parcela: R\$ 16.625,36

Descrição: Parcela 21

Valor original em 30/05/2009: R\$ 4.800,00

Valor corrigido: R\$ 7.949,24

Juros Simples de 1,00% mensal no período de 01/06/2009 até 19/06/2017 sobre R\$7.949,24 = R\$7.710,76.

Multa de 10,00% sobre R\$7.949,24 = R\$794,92.

Total da parcela: R\$ 16.454,92

Descrição: Parcela 22

Valor original em 28/12/2007: R\$ 582,78

Valor corrigido: R\$ 1.055,41

Juros Simples de 1,00% mensal no período de 01/01/2008 até 19/06/2017 sobre R\$1.055,41 = R\$1.203,16.

Multa de 10,00% sobre R\$1.055,41 = R\$105,54.

Total da parcela: R\$ 2.364,11

Descrição: Parcela 23

Valor original em 28/12/2007: R\$ 1.156,62

Valor corrigido: R\$ 2.094,62

Juros Simples de 1,00% mensal no período de 01/01/2008 até 19/06/2017 sobre R\$2.094,62 = R\$2.387,87.

Multa de 10,00% sobre R\$2.094,62 = R\$209,46.

Total da parcela: R\$ 4.691,96

Descrição: Parcela 24

Valor original em 30/11/2008: R\$ 2.427,92

Valor corrigido: R\$ 4.117,07

Juros Simples de 1,00% mensal no período de 01/12/2008 até 19/06/2017 sobre R\$4.117,07 = R\$4.240,58.

Multa de 10,00% sobre R\$4.117,07 = R\$411,71.

Total da parcela: R\$ 8.769,36

1027
~

Descrição: Parcela 25

Valor original em 30/05/2009: R\$ 1.902,06

Valor corrigido: R\$ 3.149,99

Juros Simples de 1,00% mensal no período de 01/06/2009 até 19/06/2017 sobre R\$3.149,99 = R\$3.055,49.

Multa de 10,00% sobre R\$3.149,99 = R\$315,00.

Total da parcela: R\$ 6.520,47

Descrição: Parcela 26

Valor original em 19/07/2009: R\$ 15,50

Valor corrigido: R\$ 25,41

Juros Simples de 1,00% mensal no período de 01/08/2009 até 19/06/2017 sobre R\$25,41 = R\$24,14.

Multa de 10,00% sobre R\$25,41 = R\$2,54.

Total da parcela: R\$ 52,09

TOTALIZAÇÃO:

Total das parcelas: R\$ 370.120,25

Honorários advocatícios: R\$ 37.012,02

TOTAL GERAL: R\$ 407.132,27

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

572

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

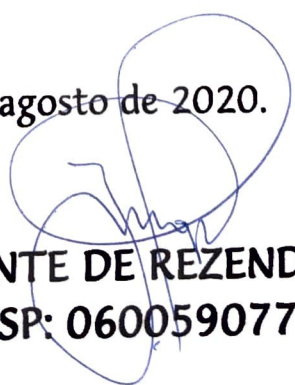
PROCESSO Nº 0170001-71.2007.8.26.0002
Nº DE CONTROLE 1944/2007

Santo Amaro
24 AGO 2020

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos AUTOS DA AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO requerida por LIN CHANG CHIH contra ELIENE DIMITRIOS RODITIS, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 410.000,00 (QUATROCENTOS E DEZ MIL REAIS)** - Data Base: Abril de 2020, para o imóvel situado na Rua Guararapes, nº 450, Apartamento 102, Edifício dos Manacás, Brooklin, 30º Subdistrito do Ibirapuera, São Paulo - SP, CEP: 04561-000.

002 8 FSTA-20-00012826-1 180820 1325 76

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 18 de agosto de 2020.



JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

II.1.1.- Característica geral do imóvel

II.1.2.- Cadastramento segundo o mapa fiscal

II.1.3.- Melhoramentos públicos

II.1.4.- Características da região

II.1.5.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

II.2.1.- Terreno

II.2.2.- Benfeitorias

III.- Critérios de Avaliação

III.1.- Valor unitário

III.2.- Cálculo do valor unitário

IV.- Avaliação

IV.1.- Valor de mercado

V.- Conclusão

VI.- Encerramento

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

754
1

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos AUTOS DA AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO requerida por LIN CHANG CHIH contra ELIENE DIMITRIOS RODITIS, processo nº 0170001-71.2007.8.26.0002 (1944/2007), em curso perante a 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Guararapes, nº 450, Apartamento 102, Edifício dos Manacás, Brooklin, 30º Subdistrito do Ibirapuera, São Paulo - SP, CEP: 04561-000.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 780, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos e não apresentaram quesitos.

JJ95
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II.- VISTORIA: -

Este signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

II.1.- DO LOCAL: -

O local é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Bandeirantes, Santo Amaro e Portugal.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Guararapes, nº 450, Apartamento 102, Edifício dos Manacás, Brooklin, 30º Subdistrito do Ibirapuera, São Paulo - SP, CEP: 04561-000, no quarteirão formado pelas vias: Rua Califórnia, Rua Nebraska, Rua Nova York e a respectiva Rua Guararapes.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3396

- A ilustração demonstra a localização do Condomínio Edifício dos Manacás, onde se encontra o imóvel:

• Fonte: Google Maps.



LOCAL DO IMÓVEL: Rua Guararapes, nº 450, Apartamento 102, Edifício dos Manacás, Brooklin, 30º Subdistrito do Ibirapuera, São Paulo - SP, CEP: 04561-000.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo o imóvel situado na Rua Guararapes, nº 450, Apartamento 102, Edifício dos Manacás, Brooklin, 30º Subdistrito do Ibirapuera, São Paulo - SP, CEP: 04561-000, possui a seguinte situação:

SETOR: **085**

QUADRA: **129**

ÍNDICE: **2.313,00/2014**

ZONA: **ZM**

CONTRIBUINTE: **085.129.0158-6**

Apartamento 102 - Edifício dos Manacás

MATRÍCULA: **44.832**

Do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP
Título Aquisitivo: R.2 da matrícula 10.697; R.2 da matrícula 10.699,

e Av.3 e R.4 da matrícula 24.259, todas deste Registro

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

7798
7

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

| | |
|--------------------------|-------|
| Drenagem | [x] |
| Guias | [x] |
| Sarjetas | [x] |
| Pavimentação asfáltica | [x] |
| Pavimentação articulada | [x] |
| Passeios | [x] |
| Rede de água potável | [x] |
| Rede de esgoto sanitário | [x] |
| Rede telefônica | [x] |
| Rede de fibra ótica | [x] |
| Rede de gás | [x] |
| Correios | [x] |
| Rede de energia elétrica | [x] |
| Iluminação pública | [x] |
| Ônibus urbanos | [x] |
| Ônibus Intermunicipal | [x] |
| Estação de Trem Urbano | [] |
| Estação de Metrô | [x] |
| Coleta de lixo | [x] |

8

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

739

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local fica posicionado na zona sul da Cidade de São Paulo, distante, aproximadamente, 8,0 (oito) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital.

A região do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DOS MANACÁS está servida por várias linhas regulares de ônibus, em especial na Avenida Santo Amaro e estação de metrô.

A ocupação comercial é de âmbito local, e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, cabeleireiros, redes bancárias, estacionamento, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, shoppings, cartórios, clínicas, hospitais, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Rua Guararapes e dos logradouros adjacentes, destacando as Avenidas Santo Amaro e dos Bandeirantes.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A destinação residencial está caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais e comerciais cujos padrões construtivos são médios, superiores e finos.

A ocupação industrial praticamente inexiste na região em estudo, o que, aliás, é bastante comum nas principais vias da Cidade de São Paulo.

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 16.402 de 22/03/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona "ZM - Zona Mista", com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

- Características da zona de uso, conforme parâmetros de ocupação - Quadro 3:



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R GUARARAPES,450 SQL: 085.129.0158-6

| ZONEAMENTO | | | |
|------------|--|-----------|--------------|
| Sigla | Descrição | Perimetro | Legislação |
| ZM | ZONA MISTA | 0000 | L 16402/2016 |
| PA | PERIMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL | 0004 | L 16402/2016 |
| MA | MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC | 0001 | L 16050/2014 |

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

| Descrição | Valor |
|---|-------|
| ZONA DE USO (a) | ZM |
| COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO | 0,30 |
| COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO | 1 |
| COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m) | 2 |
| TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m² | 0,85 |
| TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m² | 0,70 |
| GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros) | 28 |
| RECUELO MÍNIMO - FRENTE (f) | 5 |
| RECUELO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 12m | NA |
| RECUELO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m | 3 (j) |
| COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²) | NA |

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

| Zona | Nota |
|------|--|
| ZM | (a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (j) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecó, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de junho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional. |

NA - Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br

Data e Hora

Link

10/01/2020 09:42:49

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginaPublica/SRC.aspx>

Página 1 de 2

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

72002



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R GUARARAPES,450 SQL: 085.129.0158-6

QUOTA AMBIENTAL - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

| Descrição | Valor |
|--|-------|
| PERIMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL | PA 4 |
| TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m² (a) (b) | 0,15 |
| TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m² (a) (b) | 0,25 |
| PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m² | 0,37 |
| PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m² | 0,48 |
| PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m² | 0,60 |
| PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m² | 0,65 |
| PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m² | 0,78 |
| FATORES: Cobertura Vegetal (alfa) | 0,5 |
| FATORES: Drenagem (beta) | 0,5 |

NOTAS - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Notas

- (a) Nos lotes inseridos em ZEPAM, ZPDSr, ZPDS, ZCOR, ZPR e ZER deverão ser aplicadas as seguintes taxas de permeabilidade mínima: 0,50, 0,70, 0,50, 0,30, 0,30 e 0,30, respectivamente, independente do tamanho do lote;
- (b) Quando a soma da taxa de permeabilidade do Quadro 3A com a taxa de ocupação do Quadro 3 for superior a 1,0 (um inteiro), a taxa de permeabilidade deverá ser respeitada e a taxa de ocupação reduzida proporcionalmente;
- (c) O PA 13 corresponde às Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais, nas quais não se aplicam as exigências da Quota Ambiental.

NA = Não se Aplica

Para verificar os demais quadros da Lei nº 16.402/16, acesse:

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/arquivos/>

Quadro 2 - Percentuais de destinação de área pública

Quadro 2A - Parâmetros de Parcelamento do Solo (dimensões de lote) por zona

Quadro 2B - Parâmetros de Parcelamento do Solo (sistema viário)

Quadro 4 - Usos Permitidos por Zona

Quadro 4A - Condições de Instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos

Quadro 4B - Parâmetros de Incomodidade por zona

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br

Data e Hora

Link

10/01/2020 09:42:49

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBO.aspx

Página 2 de 2

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

7203

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

O terreno ocupado pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DOS MANACÁS** possui formato regular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O terreno onde está construído o **Condomínio Edifício dos Manacás** possui a área de 1.000,00 m², tendo uma frente projetada para a via pública de 20,00m.

O **Apartamento 102** do Edifício dos Manacás, possui a fração ideal de 1,8865% (18,865m²) na totalidade da área do terreno e demais coisas comuns do condomínio.

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

Na vistoria ao imóvel em questão, observou-se que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso estritamente residencial, denominado **EDIFÍCIO DOS MANACÁS**, composto por apenas 1 (uma) torre, erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua Guararapes.

O **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DOS MANACÁS** é composto por unidades habitacionais, portão automático, interfone, elevadores, escadarias convencionais, medidores, áreas comuns, jardins, garagem e portaria para os condôminos.

O **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DOS MANACÁS**, que ao regime de condomínio regulamenta a lei que, fica dividido em duas partes distintas, a saber:

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Uma outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas "unidades autônomas".*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

3205

- DO EDIFÍCIO: -

O EDIFÍCIO DOS MANACÁS compreende em 2 (dois) subsolos, 1 (um) andar térreo, 13 (treze) andares superiores e ático com cobertura.

Nos subsolos do edifício, encontram-se: área de estacionamento, escadarias, hall de elevadores, extintores, hidrantes, reservatórios de água, depósitos e rampa de acesso de veículos.

No andar térreo do edifício, encontram-se: "hall" de entrada (social e serviço), áreas comuns, jardins, escadarias, elevadores, extintores, hidrantes, medidores, depósitos e portaria.

Nos andares superiores, encontram-se: as unidades habitacionais (sendo quatro por andar), "hall", extintores, hidrantes, poço de elevadores, escadarias e dutos de ventilação.

A interligação entre os pavimentos é feita por 02 (dois) elevadores e escadarias convencionais com corrimão de ferro e portas do tipo corta fogo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

No ático, encontram-se: cobertura, casa de máquinas, escadarias, extintores, hidrantes, saída dos dutos de ventilação, barrilete e caixa d'água.

A portaria do condomínio **EDIFÍCIO DOS MANACÁS** está localizada no saguão do prédio e recuada do alinhamento público da Rua Guararapes, com banheiro para funcionários, monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

APARTAMENTO 102, EDIFÍCIO DOS MANACÁS

MATRÍCULA: 44.832 - 15º CRISP

De acordo com o documento de matrícula do imóvel, verifica-se que o Apartamento 102, localizado no 10º andar do EDIFÍCIO DOS MANACÁS, possui a área útil de 54,00 m², área comum de 27,85 m², área de garagem de 23,90 m², encerrando a área total de 105,75 m².

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1207

Na vistoria verificou-se que o imóvel avaliando possui um padrão construtivo assimilável ao tipo “Apartamento Padrão MÉDIO”, classificação contida no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017”, apresentando-se com estado regular de conservação e uso, que segundo o referido Estudo, enquadra-se na referência (d) - Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples.

O Apartamento 102, localizado no 10º andar do EDIFÍCIO DOS MANACÁS, compreende: 1 (uma) sala de estar / jantar, 1 (uma) cozinha, 2 (dois) dormitórios, 1 (um) banheiro, 1 (uma) área de serviços e 1 (um) banheiro de empregada.

O Apartamento 102, localizado no 10º andar do EDIFÍCIO DOS MANACÁS possui 1 (uma) vaga de garagem, destinada a veículos de passeio.

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Guararapes, no trecho onde está situado o Condomínio Edifício dos Manacás, vistas da fachada do prédio e os aspectos gerais do imóvel e da região:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1208
/

FOTO DE Nº 1:



**VISTA DA RUA GUARARAPES, NO TRECHO ONDE
ESTÁ SITUADO O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DOS
MANACÁS.**

AV. ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

5209

FOTO DE Nº 2:



**VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO DA RUA
GUARARAPES, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DOS MANACÁS.**

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2230
1

FOTO DE Nº 3:



**VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO DOS MANACÁS, DE
QUEM OLHA DA RUA GUARARAPES.**

X

5257
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE N° 4:



**OUTRA VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO DOS
MANACÁS, DE QUEM OLHA DA RUA GUARARAPES.**

José
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 5:



**OUTRA VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO DOS
MANACÁS, DE QUEM OLHA DA RUA GUARARAPES.**

X

Jazz
1
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 6:



VISTA DA PORTARIA DO EDIFÍCIO DOS MANACÁS, DE QUEM OLHA DA RUA GUARARAPES, OBSERVANDO O ACESSO À GARAGEM DO CONDOMÍNIO NO SUBSOLO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1234

FOTO DE Nº 7:



**OUTRA VISTA DA PORTARIA DO EDIFÍCIO DOS
MANACÁS, DE QUEM OLHA DA RUA GUARARAPES,
OBSERVANDO O ACESSO À GARAGEM DO
CONDOMÍNIO NO TÉRREO.**

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

5235

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do apartamento em questão, este signatário adotará a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos / SP - 2017".

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes ao do imóvel em estudo, no tocante a área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

Uma vez obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

22/6

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto às diversas empresas do ramo imobiliário, bem como no próprio Condomínio Residencial, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

III.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do “valor unitário”, o Perito coletou diversos paradigmas, todos eles localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

A) ELASTICIDADE: - Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa, por parte das ofertas (elasticidade dos negócios), no caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2022

C) **ÁREA CONSTRUÍDA:** - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

D) **PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE:** - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 2017", a partir de fevereiro de 2018.

Conforme referido Estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.3. - Apartamento Padrão MÉDIO - Intervalo de Valores: limite médio", para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 1,926.

E) **DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescência, conforme segue:

$$Foc = R + [K \times (1 - R)]$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

28/02/02

Sendo:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação "I_e" e a vida referencial "I_r".

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 40 (quarenta) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado de conservação da edificação enquadrada na referência (d) Entre regular a necessitando de reparos simples.

F) **TRANSPOSIÇÃO:** - No transporte dos elementos que serviram de amostra, o fator de localização desses paradigmas, tomou-se por base os índices locais constantes na Planta Genérica de Valores publicada e editada pela Prefeitura de São Paulo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

209

G) FATOR ALTURA: - Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980".

Conforme o "Estudo" do Professor Dante Guerrero passamos a adotar:

| | |
|-------------------------------------|------|
| ➤ PLANTA BAIXA | 0,85 |
| ➤ 1° E 2° ANDARES | 0,90 |
| ➤ 3° E 4° ANDARES | 0,95 |
| ➤ 5° E 6° ANDARES | 1,00 |
| ➤ 7° E 8° ANDARES | 1,10 |
| ➤ 9° ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ANDAR | 1,15 |

Para o imóvel em questão (Apartamento 102), localizado no 10° andar do EDIFÍCIO DOS MANACÁS, foi adotado o fator = 1,15.

H) VAGA DE GARAGEM: - Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem.

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017", no item "Recomendações Especiais", e subitem VI.9, onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m² para cada vaga.

III.2.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

Para o desenvolvimento no cálculo do valor unitário do metro quadrado, considerando a área útil dos elementos, foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: padrão construtivo, localização, tipo do imóvel, idade, etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizará o programa de computador "GEOAVALIARPRO", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.

Características do imóvel avaliando:

| | |
|----------------------------|--|
| PADRÃO CONSTRUTIVO: | 1.3.3. Apartamento Padrão MÉDIO (médio) Para prédios com elevador $V_u = 1,926 \times R_8N$ |
| IDADE APARENTE: | 40 anos |
| CONSERVAÇÃO: | VIDA ÚTIL ESTIMADA: ... 60 anos (d) necessitando de reparos simples Coeficiente => $K = 0,3608$ $F_{oc} = 0,20 + [0,3608 \times (1 - 0,20)]$ $F_{oc} = 0,4886$ |

5227

IV.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.- VALOR DE MERCADO: -

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor de mercado do imóvel, objeto da lide, a seguinte expressão:

$$Vi_{\text{apartamento}} = S \times Vu$$

Onde:

$$S_{\text{apto.}} = 105,75 \text{ m}^2 = 54,00 \text{ m}^2 \text{ de área útil}$$

$$27,85 \text{ m}^2 \text{ de área comum}$$

$$10,00 \text{ m}^2 \text{ de área de garagem (1 vaga)}$$

$$Vu = \text{R\$ } 6.931,24/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vi_{\text{Apartamento}} = (54,00 + 10,00/2) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.931,24/\text{m}^2$$

$$Vi_{\text{Apartamento}} = \text{R\$ } 408.943,16$$

Ou, em números redondos:

$$Vi_{\text{Apartamento 102, Edifício dos Manacás}} = \text{R\$ } 410.000,00$$

**(QUATROCENTOS E DEZ MIL REAIS)
PARA ABRIL / 2020**

Observação: Para o cálculo do valor unitário do metro quadrado para venda igual a **R\$ 6.931,24/m² (seis mil, novecentos e trinta e um reais e vinte e quatro centavos)**, tendo selecionados 18 (dezoito) elementos comparativos, conforme Pesquisas de Mercado apresentadas no Anexo - I, tendo atingido o Grau III de Fundamentação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

5222
L

V.- CONCLUSÃO: -

IMÓVEL:

➤ Rua Guararapes, nº 450, Apartamento 102, Edifício dos Manacás, Brooklin, 30º Subdistrito do Ibirapuera, São Paulo - SP, CEP: 04561-000.

Matrícula: 44.832 – 15º CRI de São Paulo

VALOR DE MERCADO:

R\$ 410.000,00

(QUATROCENTOS E DEZ MIL REAIS)

Para abril / 2020

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

3227

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 32 (trinta e duas) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos, e também no "site" do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

São Paulo, 18 de agosto de 2020.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

224

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Local: Rua Guararapes, nº 450

30° Subdistrito do Ibirapuera

São Paulo - SP

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2020

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Apartamento no Brooklin

DATA : 14/04/2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0.9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0.7

OBSERVAÇÃO :

Condomínio Edifício dos Manacás

30° Subdistrito do Ibirapuera, São Paulo - SP

Matrícula nº 44.832 - 15° CRI de São Paulo

FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 2.313,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 40 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão | apartamento médio c/ elev. |
| <input type="checkbox"/> Vagas | Vagas 1 Acréscimo 0 |

FATORES ADICIONAIS

| FATOR | ÍNDICE | ÍNCIDÊNCIA |
|---|--------|-------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> ALTURA Vista panorâmica do Apartamento | 1,15 | Parcela de Benfeitorias |
| <input checked="" type="checkbox"/> DATA Eventual atualização da oferta IPC/Fipe | 528,97 | Parcela de Benfeitorias |

8

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2026

MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
|-------------------------------------|------------------------|----------------|----------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 Rua Guararapes ,103 | 9.121,62 | 6.516,09 | 0,7144 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 Rua Guararapes ,103 | 7.662,16 | 6.779,03 | 0,8847 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 Rua Guararapes ,103 | 9.243,24 | 8.400,27 | 0,9088 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 Rua Guararapes ,300 | 5.751,22 | 5.875,30 | 1,0216 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 Rua Guararapes ,300 | 6.420,73 | 6.354,96 | 0,9898 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 Rua Guararapes ,300 | 6.036,59 | 6.166,82 | 1,0216 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 7 Rua Guararapes ,450 | 7.016,95 | 7.753,73 | 1,1050 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 8 Rua Guararapes ,450 | 6.864,41 | 7.409,48 | 1,0794 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 9 Rua Guararapes ,469 | 8.300,00 | 7.915,12 | 0,9536 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 10 Rua Guararapes ,469 | 8.500,00 | 7.745,72 | 0,9113 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 11 Rua Guararapes ,469 | 7.950,00 | 6.484,86 | 0,8157 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 12 Rua Guararapes ,469 | 8.000,00 | 6.525,64 | 0,8157 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 13 Rua Indiana ,340 | 6.308,41 | 6.179,10 | 0,9795 |

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2027

GRÁFICO DE DISPERSÃO

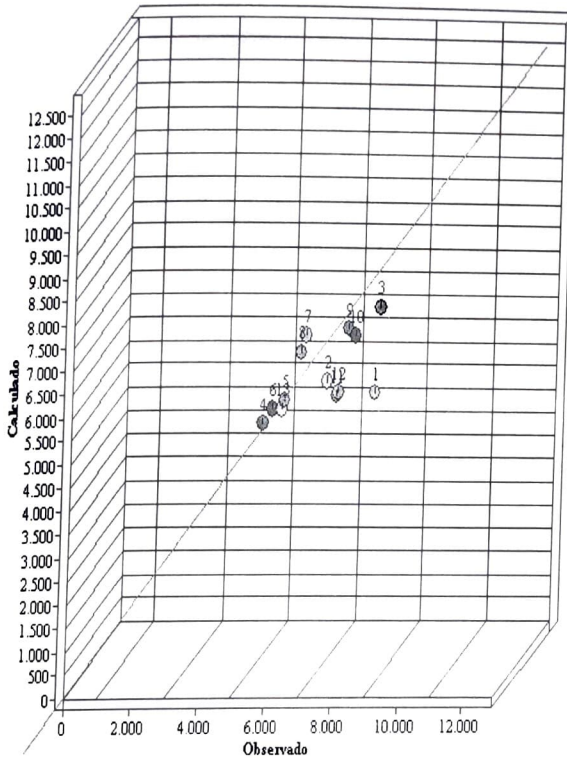
| Núm. | X | Y |
|------|----------|----------|
| 1 | 9.121,62 | 6.516,09 |
| 2 | 7.662,16 | 6.779,03 |
| 3 | 9.243,24 | 8.400,27 |
| 4 | 5.751,22 | 5.875,30 |
| 5 | 6.420,73 | 6.354,96 |
| 6 | 6.036,59 | 6.166,82 |
| 7 | 7.016,95 | 7.753,73 |
| 8 | 6.864,41 | 7.409,48 |
| 9 | 8.300,00 | 7.915,12 |
| 10 | 8.500,00 | 7.745,72 |
| 11 | 7.950,00 | 6.484,86 |
| 12 | 8.000,00 | 6.525,64 |
| 13 | 6.308,41 | 6.179,10 |

8

Ja 28

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Valores Observados x Valores Calculados



- 5.751,22 6,52 %
- 6.036,585 6,84 %
- 6.308,411 6,86 %
- 6.420,732 7,05 %
- 6.864,407 8,22 %
- 7.016,949 8,61 %
- 7.662,162 7,52 %
- 7.950 7,2 %
- 8.000 7,24 %
- 8.300 8,78 %
- 8.500 8,6 %
- 9.121,622 7,23 %
- 9.243,243 9,32 %

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

J2229

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento

Local: Rua Guararapes 450 Apartamento 102 Brooklin SAO PAULO - SP

Data: 14/04/2020

Cliente: Proc: 0170001-71.2017.8.26.0002

Área terreno m²: 1.000,00

Edificação m²: 59,00

Modalidade: Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 7.475,03

Desvio Padrão: 1.161,93

- 30%: 5.232,52

+ 30%: 9.717,53

Coefficiente de Variação: 15,5400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 6.931,24

Desvio Padrão: 808,86

- 30%: 4.851,87

+ 30%: 9.010,61

Coefficiente de Variação: 11,6700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | GRAU III | GRAU II | GRAU I | 11 |
|--|--|---|--|----|
| 1 Carac. do imóvel avaliando | Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/> | Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/> | 3 |
| 2 Quantidade mínima de dados de mercado usados | 12 <input checked="" type="checkbox"/> | 5 <input type="checkbox"/> | 3 <input type="checkbox"/> | 3 |
| 3 Identificação dos dados de mercado | Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/> | Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação Inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/> | 2 |
| 4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores | 0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/> | 0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/> | 3 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.931,24

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.931,24000

VALOR TOTAL (R\$): 408.943,16

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 6.627,04

INTERVALO MÍNIMO: 6.627,04

INTERVALO MÁXIMO: 7.235,44

INTERVALO MÁXIMO: 7.235,44

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

7230

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/04/2020
SETOR: 85 QUADRA: 106 ÍNDICE DO LOCAL: 2.326,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Guararapes NÚMERO: 103
COMP.: Apto. em Andar Alto BAIRRO: Brooklin CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: 04703-003 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACCESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 74,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 84,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 528,97 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: 4House Imóveis

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)-41069329

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO GRAND SPACE - Condomínio R\$ 1.089,00 - Código AP1977
Auh = Área Útil Apto: 69,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 74,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: -15,29 | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 9.121,62 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.898,51 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 6.516,09 |
| PADRÃO Fp: -691,72 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,7144 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3274

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020

SETOR: 85 QUADRA: 106 ÍNDICE DO LOCAL: 2.326,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/04/2020
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Guararapes

COMP.: Apto. em Andar Médio BAIRRO: Brooklyn

CEP: 04703-003 UF: SP

NÚMERO: 103

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.000,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,662 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 74,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 84,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 528,97 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 630.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Informações com corretor - Creci: 178 331-F

CONTATO: Sr. Rafael Corrêa

TELEFONE: (11)-43697971

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO GRAND SPACE - Condomínio R\$ 1 029,00 - Código 156
Auh = Área Útil Apto.: 69,00m² + Área Útil Garagem 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 74,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|-------------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | FT ADICIONAL 01: 804,53 | VALOR UNITÁRIO: 7.662,16 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 6.779,03 |
| PADRÃO Fp: | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,8847 |
| VAGAS | FT ADICIONAL 04: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2232

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020

SETOR: 85 QUADRA: 106 ÍNDICE DO LOCAL: 2.326,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/04/2020
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Guararapes

COMP.: Apto. no 2º Andar BAIRRO: Brooklin

CEP: 04703-003 UF: SP

NÚMERO: 103

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 74,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 84,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 ADICIONAL 02: 528,97 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 760.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Informações com corretora - Creci 29.435-F

CONTATO: Sra. Angela Leal

TELEFONE: (11)-43697992

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO GRAND SPACE - Condomínio R\$ 1.100,00 - Código VDAPBR750K

Auh = Área Útil Apto.: 69,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 74,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|---------------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | FT ADICIONAL 01: 1.797,30 | VALOR UNITÁRIO: 9.243,24 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 8.400,27 |
| PADRÃO Fp: | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,9088 |
| VAGAS | FT ADICIONAL 04: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2237

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020

SETOR: 85 QUADRA: 116

ÍNDICE DO LOCAL: 2.208,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/04/2020
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Guararapes

COMP.: Apto. no 9º Andar

CEP: 04561-000 UF: SP

BAIRRO: Brooklyn

NÚMERO: 300

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.000,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACCESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,16 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,491 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 82,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 92,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 528,97 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 524.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Informações com corretor - Creci 78 915-F

CONTATO: Sr. Elion Claudino - Celular (11) 99576-9186

TELEFONE: (11)-55643177

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO GRAMANETT - Condomínio R\$ 840,00 - Apartamento com sacada - Código: 038
Auh = Área Útil Apto.: 77,00m² + Área Útil Garagem 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 82,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 82,05 | FT ADICIONAL 01: 182,99 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: | 295,17 | FT ADICIONAL 02: 0,00 |
| PADRÃO Fp: | -436,13 | FT ADICIONAL 03: 0,00 |
| VAGAS | 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 05: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 06: 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO: 5.751,22 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO: 5.875,30 |
| | | VARIAÇÃO: 1.021,6 |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

5234

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020

SETOR: 85 QUADRA: 116 ÍNDICE DO LOCAL: 2.208,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/04/2020
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Guararapes

COMP.: Apto. em Andar Alto BAIRRO: Brooklin

CEP: 04561-000 UF: SP

NÚMERO: 300
CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2.160 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0.491 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0.00 TAXA: 0.00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 82,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 92,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 528,97 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 585.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Informações com corretor - Creci: 154.618-F

CONTATO: Sr. Uerlis

TELEFONE: (11)-959512182

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO GRAMANETT - Condomínio R\$ 850,00 - Apartamento com sacada - Código: UO-1449

Auh = Área Útil Apto.: 77,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 82,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 91,60 | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 6.420,73 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: 329,54 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 6.354,96 |
| PADRÃO Fp: -486,91 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,9898 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3235

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/04/2020

SETOR: 85 QUADRA: 116 ÍNDICE DO LOCAL: 2.208,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Guararapes

NÚMERO: 300

COMP.: Apto. em Andar Alto BAIRRO: Brooklin

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: 04561-000 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,491 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 82,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 92,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 528,97 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 550 000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Informações com corretora - Creci 74 370-F

CONTATO: Sra. Eliana - Celular (11) 94777-7054

TELEFONE: (11)-971706790

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO GRAMANNETT - Condomínio R\$ 840,00 - Apartamento com sacada - Código: eli01

Auh = Área Útil Apto.: 77,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 82,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 86,12 | FT ADICIONAL 01: 192,07 | VALOR UNITÁRIO: 6.036,59 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: 309,82 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 6.166,82 |
| PADRÃO Fp: -457,77 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 1.021,6 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1234

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/04/2020

SETOR: 85 QUADRA: 129

ÍNDICE DO LOCAL: 2.313,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Guararapes
COMP.: Apto. em Andar Médio BAIRRO: Brooklin
CEP: 04561-000 UF: SP

NÚMERO: 450

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,527 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 59,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 69,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 528,97 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 460.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: FMS Imóveis - Creci 22.461-J

CONTATO: Corretor - Celular (11) 94717-4417

TELEFONE: (11)-23377674

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO DOS MANACAS - Condomínio R\$ 859,00 - Código ap56364s-09
Auh = Área Útil Apto.: 54,00m² + Área Útil Garagem 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 59,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|------------------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 0,00 FT ADICIONAL 01: 736,78 | VALOR UNITÁRIO: 7.016,95 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: | 0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 7.753,73 |
| PADRÃO Fp: | 0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 1.1050 |
| VAGAS | 0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2237

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2020

SETOR : 85 QUADRA : 129 ÍNDICE DO LOCAL : 2.313,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Guararapes

NÚMERO : 450

COMP. : Apto. em Andar Médio BAIRRO : Brooklin

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04561-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,547 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 59,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 69,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 528,97 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 450 000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Informações com corretor - Creci: 162 571-F

CONTATO: Sr. Ismael Santana

TELEFONE: (11)-989251160

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO DOS MANACAS - Código: 8809

Auh = Área Útil Apto.: 54,00m² + Área Útil Garagem 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 59,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00 | FT ADICIONAL 01: 720,76 | VALOR UNITÁRIO: 6.864,41 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: -175,69 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 7.409,48 |
| PADRÃO Fp: 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 1.079,4 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

5238

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020

SETOR: 85

QUADRA: 128

ÍNDICE DO LOCAL: 2.340,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/04/2020
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Guararapes

COMP.: Apto. em Andar Baixo

CEP: 04561-906

UF: SP

BAIRRO: Brooklin

NÚMERO: 469

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 2.000,00 TESTADA - (ct) m: 40,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
COEF. DEP. (K): 0,630 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 100,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 20 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 ADICIONAL 02: 528,97 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 830.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Informações com corretora - Creci: 141 799-F

CONTATO: Sra. Monica Melo

TELEFONE: (11)-959680742

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO RIO LECA - Condomínio R\$ 879,00 - Apartamento reformado - Código: mmrit
Auh = Área Útil Apto.: 85,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 90,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | -28,73 | FT ADICIONAL 01: 1.223,16 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: | -949,89 | FT ADICIONAL 02: 0,00 |
| PADRÃO Fp: | -629,42 | FT ADICIONAL 03: 0,00 |
| VAGAS | 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 05: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 06: 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO: 8.300,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO: 7.915,12 |
| | | VARIAÇÃO: 0,9536 |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3233

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020

SETOR: 85 QUADRA: 128 ÍNDICE DO LOCAL: 2.340,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/04/2020
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Guararapes

COMP.: Apto. no 5º Andar

CEP: 04561-906 UF: SP

BAIRRO: Brooklin

NÚMERO: 469

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 2.000,00

TESTADA - (cf) m: 40,00

PROF. EQUIV. (Pe): 50,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Reformado

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO: 2,160

CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

COEF. DEP. (K): 0,630

IDADE: 35 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 10,00

TOTAL M²: 100,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0

W.C.: 2

QUARTO EMPREGADAS: 1

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 20

APTO/ANDAR: 4

SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 528,97

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 850.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: The Way Imóveis - Creci: 27.814-J

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)-47506879

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO RIO LECA - Condomínio R\$ 890,00 - Apartamento reformado - Código 13218 ed

Auh = Área Útil Apto.: 85,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 90,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: -29,42 | FT ADICIONAL 01: 892,50 | VALOR UNITÁRIO: 8.500,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: -972,78 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 7.745,72 |
| PADRÃO Fp: -644,58 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,9113 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |

8

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2240

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2020

SETOR : 85 QUADRA : 128

ÍNDICE DO LOCAL : 2.340,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Guararapes

BAIRRO : Brooklin

NÚMERO : 469

COMP. : Apto. em Andar Alto

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04561-906 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 2.000,00 TESTADA - (cf) m: 40,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACCESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2.160 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,620 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 100,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 20 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 528,97 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 795.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Informações com corretora - Creci: 54 557-F

CONTATO: Sra. Valéria Kalil

TELEFONE: (11)-993317358

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO RIO LECA - Condomínio R\$ 900,00 - Apartamento com varanda - Código: VK 0654

Auh = Área Útil Apto: 85,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 90,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: -27,52 | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 7.950,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: -834,75 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 6.484,86 |
| PADRÃO Fp: -602,88 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,8157 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2242

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/04/2020

SETOR: 85 QUADRA: 128

ÍNDICE DO LOCAL: 2.340,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Guararapes
COMP.: Apto. em Andar Alto
CEP: 04561-906 UF: SP

BAIRRO: Brooklin

NÚMERO: 469

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 2.000,00 TESTADA - (cf) m: 40,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,620 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 100,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 20 APTO./ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 528,97 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 800 000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Informações com corretora - Creci. 54 557-F

TELEFONE: (11)-993317358

CONTATO: Sra. Valéria Kalil

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO RIO LECA - Condomínio R\$ 880,00 - Apartamento com varanda - Código: VK 0652
Auh = Área Útil Apto.: 85,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 90,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 8.000,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 6.525,64 |
| PADRÃO Fp: | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,8157 |
| VAGAS | FT ADICIONAL 04: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2242

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020

UTILIZADA DATA DA PESQUISA: 13/04/2020

SETOR: 85 QUADRA: 117

ÍNDICE DO LOCAL: 2.193,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Indiana
COMP.: Apto. em Andar Médio BAIRRO: Brooklin

NÚMERO: 340

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: 04560-000 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 660,00 TESTADA - (cf) m: 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 44,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,172 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,620 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 107,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 127,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 12 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 ADICIONAL 02: 528,97 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Lucor Imóveis

TELEFONE: (11)-25333810

CONTATO: Corretor

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO INDIANA BROOKLIN - Condomínio R\$ 1.400,00 - Apartamento com terraço e escritório - Código: AP1697
Auh = Área Útil Apto.: 97,00m² + Área Útil Garagem 20,00/2 = 10,00m² => Auh = 107,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 103,56 | FT ADICIONAL 01: 929,66 | VALOR UNITÁRIO: 6.308,41 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: -662,38 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 6.179,10 |
| PADRÃO Fp: -500,14 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,9795 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3243
7

ANEXO - II

**DADOS CADASTRAIS DO
IMÓVEL**

Emitidos pela municipalidade

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3244



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 085.129.0158-6

Local do imóvel:

R GUARARAPES, 450 - AP 102

BRÓOKLIN - CEP 04561-905

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R GUARARAPES, 450 - AP 102

BRÓOKLIN - CEP 04561-905

Contribuinte(s):

CPF 1.114.19.758-01

GEORGES DIMITRIOS RODRIGUES

Dados cadastrais do terreno:

| | | | |
|---------------------------|-------|---------------|--------|
| Área incorporada (m²) | 1.000 | Festada (m) | 20,00 |
| Área não incorporada (m²) | 0 | Fração ideal: | 0,0188 |
| Área total (m²) | 1.000 | | |

Dados cadastrais da construção:

| | | | |
|-----------------------------------|------|-----------------------|-----|
| Área construída (m²) | 106 | Padrão da construção: | 2-C |
| Área coberta pela construção (m²) | 322 | Uso: residência | |
| Ano da construção corrigido: | 1979 | | |

Valores do m² (R\$):

| | |
|------------------|----------|
| - de terreno: | 2.958,00 |
| - da construção: | 2.213,00 |

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

| | |
|----------------------------|------------|
| - da área incorporada: | 79.608,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00 |
| - da construção: | 106.673,00 |
| Base de cálculo do IPTU | 206.281,00 |

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/06/2020, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

1246

SÃO PAULO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - SP
PODER JUDICIÁRIO
EXTRATO DE CONTA JUDICIAL

Data de Emissão: 27/08/2020 às 15:31

CONTA JUDICIAL : 1900126734839
 Numero Processo: 01700017120078260002 Parcela: 0001
 Tribunal : TRIBUNAL DE JUSTICA Ag: 5905
 Comarca : SAO PAULO F. STO AMARO
 Orgao : 8ª VARA CÍVEL
 Reu : ELIENE DIMITRIOS RODITIS
 Autor : LIN CHANG CHIH
 Valor do capital inicial :
 Saldo atual de capital : 1.000,00
 Valor bloqueado projetado : 1.000,00
 Valor agend.p/resgate projet. : 0,00
 Saldo projetado p/ 27.08.2020: 0,00
 Periodo : 23.11.2017 A 27.08.2020 1.114,43

(*) LCTO.DO DIA E SDO.PROJ. SUJEITO A ALTERACOES

| Data | Historico | Capital | Valor |
|----------|------------------|---------|-----------|
| 23.11.17 | Aplicação | Capital | |
| 30.11.17 | Rendimentos | Juros | 1.000,00C |
| 29.12.17 | Rendimentos | Juros | 0,99C |
| 31.01.18 | Rendimentos | Juros | 4,28C |
| 28.02.18 | Rendimentos | Juros | 4,03C |
| 29.03.18 | Rendimentos | Juros | 4,01C |
| 30.04.18 | Rendimentos | Juros | 3,93C |
| 30.05.18 | Rendimentos | Juros | 3,78C |
| 29.06.18 | Rendimentos | Juros | 3,80C |
| 31.07.18 | Rendimentos | Juros | 3,80C |
| 31.08.18 | Rendimentos | Juros | 3,82C |
| 28.09.18 | Rendimentos | Juros | 3,84C |
| 31.10.18 | Rendimentos | Juros | 3,84C |
| 30.11.18 | Rendimentos | Juros | 3,87C |
| 31.12.18 | Rendimentos | Juros | 3,88C |
| 31.01.19 | Rendimentos | Juros | 3,89C |
| 28.02.19 | Rendimentos | Juros | 3,91C |
| 29.03.19 | Rendimentos | Juros | 3,91C |
| 30.04.19 | Rendimentos | Juros | 3,95C |
| 31.05.19 | Rendimentos | Juros | 3,95C |
| 28.06.19 | Rendimentos | Juros | 3,96C |
| 31.07.19 | Rendimentos | Juros | 3,98C |
| 30.08.19 | Rendimentos | Juros | 4,00C |
| 30.09.19 | Rendimentos | Juros | 3,72C |
| 31.10.19 | Rendimentos | Juros | 3,71C |
| 29.11.19 | Rendimentos | Juros | 3,44C |
| 31.12.19 | Rendimentos | Juros | 3,14C |
| 31.01.20 | Rendimentos | Juros | 3,14C |
| 28.02.20 | Rendimentos | Juros | 2,85C |
| 31.03.20 | Rendimentos | Juros | 2,84C |
| 30.04.20 | Rendimentos | Juros | 2,71C |
| 29.05.20 | Rendimentos | Juros | 2,39C |
| 30.06.20 | Rendimentos | Juros | 2,40C |
| 31.07.20 | Rendimentos | Juros | 1,94C |
| | | | 1,46C |
| | Saldo do período | | 1.113,16C |

1248
/

SÃO PAULO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - SP
PODER JUDICIÁRIO
EXTRATO DE CONTA JUDICIAL

Data de Emissão: 27/08/2020 às 15:31

CONTA JUDICIAL :0600130094923
 Numero Processo:01700017120078260002 Parcela:0002
 Tribunal :TRIBUNAL DE JUSTICA Ag:5905
 Comarca :SAO PAULO F. STO AMARO
 Orgao :8ª VARA CÍVEL
 Reu :ELIENE DIMITRIOS RODITIS
 Autor :LIN CHANG CHIH
 Valor do capital inicial :
 Saldo atual de capital : 2.000,00
 Valor bloqueado projetado : 2.000,00
 Valor agend.p/resgate projet. : 0,00
 Saldo projetado p/ 27.08.2020: 0,00
 Periodo :19.11.2019 A 27.08.2020 2.040,54

 (*) LCTO.DO DIA E SDO.PROJ. SUJEITO A ALTERACOES

| Data | Historico | Capital | Valor |
|----------|------------------|---------|-----------|
| 19.11.19 | Aplicação | Capital | |
| 29.11.19 | Rendimentos | Juros | 2.000,00C |
| 31.12.19 | Rendimentos | Juros | 2,10C |
| 31.01.20 | Rendimentos | Juros | 5,75C |
| 28.02.20 | Rendimentos | Juros | 5,22C |
| 31.03.20 | Rendimentos | Juros | 5,19C |
| 30.04.20 | Rendimentos | Juros | 4,96C |
| 29.05.20 | Rendimentos | Juros | 4,39C |
| 30.06.20 | Rendimentos | Juros | 4,39C |
| 31.07.20 | Rendimentos | Juros | 3,54C |
| | Saldo do período | | 2,69C |
| | | | 2.038,23C |

SÃO PAULO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - SP
PODER JUDICIÁRIO
EXTRATO DE CONTA JUDICIAL

Data de Emissão: 27/08/2020 às 15:31

CONTA JUDICIAL :0600130094923 Parcela:0003
Numero Processo:01700017120078260002 Ag:5905
Tribunal :TRIBUNAL DE JUSTICA
Comarca :SAO PAULO F. STO AMARO
Orgao :8ª VARA CÍVEL
Reu :ELIENE DIMITRIOS RODITIS
Autor :LIN CHANG CHIH
Valor do capital inicial : 2.500,00
Saldo atual de capital : 2.500,00
Valor bloqueado projetado : 0,00
Valor agend.p/resgate projet. : 0,00
Saldo projetado p/ 27.08.2020: 2.550,68
Período :19.11.2019 A 27.08.2020

(*) LCTO.DO DIA E SDO.PROJ. SUJEITO A ALTERACOES

| Data | Historico | Valor |
|----------|-------------------|-----------|
| 19.11.19 | Aplicação Capital | 2.500,00C |
| 29.11.19 | Rendimentos Juros | 2,62C |
| 31.12.19 | Rendimentos Juros | 7,20C |
| 31.01.20 | Rendimentos Juros | 6,51C |
| 28.02.20 | Rendimentos Juros | 6,50C |
| 31.03.20 | Rendimentos Juros | 6,20C |
| 30.04.20 | Rendimentos Juros | 5,48C |
| 29.05.20 | Rendimentos Juros | 5,49C |
| 30.06.20 | Rendimentos Juros | 4,43C |
| 31.07.20 | Rendimentos Juros | 3,36C |
| | Saldo do período | 2.547,79C |



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
8ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, 22939, Torre Brigadeiro, 9º andar,
Jurubatuba - CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8158, São Paulo-SP - E-
mail: stoamaro8cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

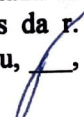
1276

CERTIDÃO

Processo Físico nº: **0170001-71.2007.8.26.0002**
Classe – Assunto: **Despejo por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel**
Requerente: **Lin Chang Chih**
Requerido: **Eliene Dimitrios Roditis**

Prioridade Idoso

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que decorreu, *in albis*, o prazo para que a executada se manifestasse em relação aos esclarecimentos periciais, nos termos da r. decisão de fl. 1271. Nada Mais. São Paulo, 05 de agosto de 2021. Eu, , Giovany Francisco Ferrari, Chefe de Seção Judiciário.

ELAINE SICOLI
ADVOGACIA

São Paulo/SP
Rua Francisco Cruz, 287
Vila Mariana
CEP 04117-091
Tel 11 5083-9869
e-mail adv.sicoli@uol.com.br

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – COMARCA DO
ESTADO DE SÃO PAULO.

8º Ofício Cível do Foro Regional II
Santo Amaro

31 AGO 2021

RECEBIMENTO DE PETIÇÕES

Processo nº 0170001-71.2007.8.26.0002 (002.07.170001-7)

LIN CHANG CHIH, exequente nos autos da
ação epigrafada onde são partes executadas ELIENE DIMITRIOS RODITIS E
OUTRO atendendo o r comando de fls tempestivamente, diz o quanto segue.

O exequente, por sua advogada e bastante
procuradora, vem à presença de Vossa Excelência, com fundamento legal no
artigo 881 e seguintes do NCPC REQUER seja designada data para o **leilão
judicial eletrônico do bem constrito.**

Pleiteia, ainda, de mais a mais, que Vossa
Excelência estabeleça o preço mínimo, as condições de pagamento, bem
assim as eventuais garantias que poderão ser prestadas.

Aguardando suas r determinações pede
deferimento.

São Paulo, 20 de agosto de 2021.

Pp, Elaine Sicoli, OAB/SP 82069



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
8ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, 22939, Torre Brigadeiro, 9º andar Jurubatuba - CEP
04795-100, São Paulo/SP - e-mail:stoamaro8cv@tjsp.jus.br

1280

DECISÃO

CONCLUSÃO

Em 28 de setembro de 2021, faço estes autos conclusos ao(à) Dr(a). Adriana Marilda Negrão, MM(a). Juiz(a) de Direito da 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro. Eu _____ (Giovany Francisco Ferrari), escrevente, subscrevi.

Processo físico: **0170001-71.2007.8.26.0002 - Despejo por Falta de Pagamento**
Requerente: **Lin Chang Chih**
Requerido: **Eliene Dimitrios Roditis**

Vistos.

O Tribunal de Justiça de São Paulo autorizou as unidades judiciárias a realizar a alienação judicial eletrônica de que trata o artigo 882, parágrafo 1º do Código de Processo Civil, por meio de entidades públicas ou privadas previamente credenciadas pela Secretaria de Tecnologia da Informação.

Dessa forma, tendo em conta o interesse público na solução do conflito, de forma mais rápida e eficiente, o bem penhorado deve ser submetido a alienação judicial eletrônica, ante a abrangência da comunicação eletrônica.

Fica registrado que correrão por conta do arrematante as despesas e custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transparência patrimonial dos bens arrematados.

É de responsabilidade do gestor todos os custos e atos praticados visando à exposição do bem nos locais indicados e à divulgação da venda do bem, de eventual dívida pendente perante órgãos públicos, do estado de conservação, da visualização através de fotografias e *site*, a confiabilidade do *site*, a intimação do credor hipotecário e das unidades da Federação em caso de débito fiscal.

O arrematante terá prazo de 24 horas para realizar o depósito judicial, por meio de guias emitidas pelo sistema.

Caso o exequente opte por não adjudicar o bem, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. O valor excedente deverá ser depositado no prazo de 24 horas.

Em um caso, como no outro, a parte ou o arrematante deverão arcar com a comissão do gestor, equivalente a 5% o valor da arrematação, que não está incluída no valor do lance vencedor.

O auto de arrematação será assinado após a comprovação efetiva de pagamento integral do valor da arrematação e comissão.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
8ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, 22939, Torre Brigadeiro, 9º andar Jurubatuba - CEP
04795-100, São Paulo/SP - e-mail:stoamaro8cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

CONCLUSÃO

Em 28 de setembro de 2021, faço estes autos conclusos ao(à) Dr(a). Adriana Marilda Negrão, MM(a). Juiz(a) de Direito da 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro. Eu (Giovany Francisco Ferrari), escrevente, subscrevi.

Processo físico: **0170001-71.2007.8.26.0002 - Despejo por Falta de Pagamento**
Requerente: **Lin Chang Chih**
Requerido: **Eliene Dimitrios Roditis**

Vistos.

O Tribunal de Justiça de São Paulo autorizou as unidades judiciárias a realizar a alienação judicial eletrônica de que trata o artigo 882, parágrafo 1º do Código de Processo Civil, por meio de entidades públicas ou privadas previamente credenciadas pela Secretaria de Tecnologia da Informação.

Dessa forma, tendo em conta o interesse público na solução do conflito, de forma mais rápida e eficiente, o bem penhorado deve ser submetido a alienação judicial eletrônica, ante a abrangência da comunicação eletrônica.

Fica registrado que correrão por conta do arrematante as despesas e custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transparência patrimonial dos bens arrematados.

É de responsabilidade do gestor todos os custos e atos praticados visando à exposição do bem nos locais indicados e à divulgação da venda do bem, de eventual dívida pendente perante órgãos públicos, do estado de conservação, da visualização através de fotografias e *site*, a confiabilidade do *site*, a intimação do credor hipotecário e das unidades da Federação em caso de débito fiscal.

O arrematante terá prazo de 24 horas para realizar o depósito judicial, por meio de guias emitidas pelo sistema.

Caso o exequente opte por não adjudicar o bem, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. O valor excedente deverá ser depositado no prazo de 24 horas.

Em um caso, como no outro, a parte ou o arrematante deverão arcar com a comissão do gestor, equivalente a 5% o valor da arrematação, que não está incluída no valor do lance vencedor.

O auto de arrematação será assinado após a comprovação efetiva de pagamento integral do valor da arrematação e comissão.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
8ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, 22939, Torre Brigadeiro, 9º andar Jurubatuba - CEP
04795-100, São Paulo/SP - e-mail:stoamaro8cv@tjsp.jus.br

O edital de hasta pública deverá observar todos os requisitos previstos no artigo 886 do CPC, devendo o leiloeiro providenciar para que constem os valores de eventuais débitos de IPTU e condomínio.

Em eventual segundo pregão, não serão admitidos lances inferiores a 50% do valor da avaliação, nos termos do art. 891, parágrafo único, do CPC. O segundo pregão deverá ser realizado no prazo máximo de trinta dias, ressalvando-se a extensão de prazo posterior pertinente a finalização do ato, como definido em edital.

Deverá constar no edital e em eventual auto de arrematação a observância quanto ao art. 895, do CPC, em especial os §§ 1º e 2º. Do mesmo modo, eventual responsabilização do arrematante por débitos condominiais pretéritos à arrematação deverá constar expressamente no edital.

Por derradeiro, observando o Comunicado CG nº 926/2009, que registra a listagem das entidades credenciadas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, para a realização do leilão eletrônico, nomeio Lance Judicial – Leiloeiro Daniel Melo Cruz, que deverá ser contatado pelo portal de auxiliares da justiça para as providências necessárias à realização da alienação judicial eletrônica do bem objeto da ação.

Tratando-se de processo que tramita sob o formato físico, deverá o leiloeiro enviar SOMENTE A MINUTA DO EDITAL, em formato "word", ao e-mail institucional desta unidade judicial (stoamaro8cv@tjsp.jus.br).

Int.

São Paulo, 28 de setembro de 2021

Adriana Marilda Negrão
Juíza de Direito

D A T A

Recebi estes autos em Cartório nesta data.
São Paulo, 28 de setembro de 2021.
Eu, G.F.F., escr. subscrevi.

CERTIDÃO PUBLICAÇÃO

Certifico e dou fé que a r. decisão foi enviada ao DJE. Considera-se a data da publicação o primeiro dia útil subsequente à data da disponibilização no DJE. Eu, G.F.F., Escrevente subsc.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
8ª VARA CÍVEL

1281

Avenida das Nações Unidas, 22939, Torre Brigadeiro, 9º andar,
Jurubatuba - CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8158, São Paulo-SP - E-
mail: stoamaro8cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CERTIDÃO

Processo Físico n°:
Classe - Assunto:
Requerente:
Requerido:

0170001-71.2007.8.26.0002
Despejo por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel
Lin Chang Chih
Eliene Dimitrios Roditis

Prioridade Idoso

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que cadastrei e intimei o Sr. Leiloeiro Daniel Melo Cruz, pelo Portal dos Auxiliares da Justiça e em razão disso, encaminho os autos ao escaninho do prazo. Nada Mais. São Paulo, 29 de setembro de 2021. Eu, Flavio Miranda Fonseca, Escrevente Técnico Judiciário.